ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

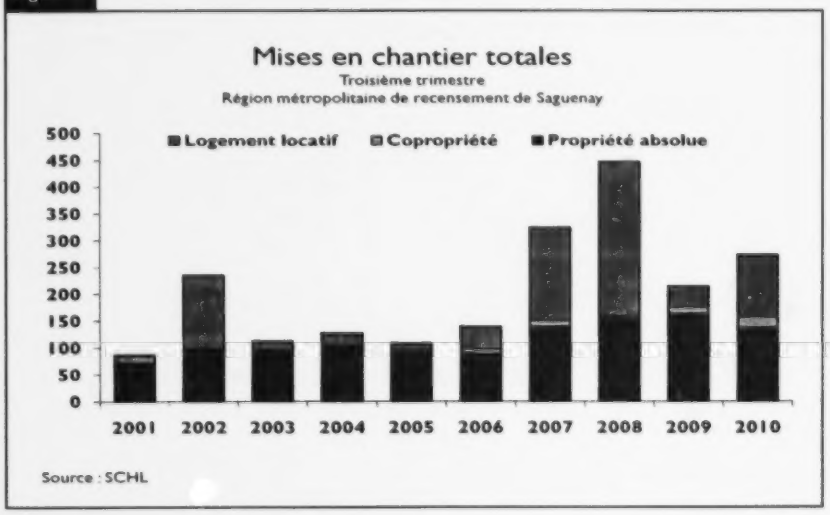
Date de diffusion : quatrième trimestre de 2010

Hausse des mises en chantier

Selon les plus récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 273 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay au troisième trimestre de 2010. C'est plus que l'an passé, puisque 214 unités avaient été démarrées au même trimestre. On mesure néanmoins un certain ralentissement du rythme d'activité pour un segment de marché.

De juillet à septembre 2010, 137 logements en propriété absolue[1] ont été commencés, contre 163 à la même période l'an dernier. Cette baisse de 16 % fait néanmoins suite à plusieurs trimestres consécutifs

Figure 1



[1] On entend par « habitation en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain.

Table des matières

1 Hausse des mises en chantier
2 Le marché de la revente reprend du galon
4 Carte - RMR de Saguenay
5 Liste des tableaux statistiques
20 Méthodes d'enquête
20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

de hausse et il s'agit d'un niveau de construction tout de même élevé et près de celui des dernières années. En outre, les conditions de financement avantageuses contribuent à soutenir la demande d'habitations.

Du côté des maisons individuelles, 117 mises en chantier ont été relevées dans la RMR de Saguenay. Il s'agit d'un recul de 5 % par rapport au troisième trimestre de l'an passé. Conformément à nos attentes, la construction de maisons individuelles entame une période d'accalmie. Rappelons que ce ralentissement fait suite à la forte activité enregistrée au cours des derniers trimestres en raison du rattrapage et du devancement des achats d'habitations. Comme les taux d'intérêt ne devraient pas beaucoup varier durant le reste de l'année, l'atterrissage devrait se faire en douceur. Du côté des maisons jumelées ou en rangée et des duplex, le recul de la construction a été plus important, puisque 20 logements ont été mis en chantier, contre 40 l'an passé au même trimestre.

Pour leur part, les segments des copropriétés et des logements locatifs ont repris de la vigueur, ce qui permet aux résultats trimestriels de demeurer en croissance. D'une part, 20 copropriétés ont été démarrées le trimestre dernier, soit 8 de plus que l'an passé. D'autre part, le segment locatif affiche 116 mises en chantier, contre 39 l'an passé. Étant donné les taux d'inoccupation historiquement faibles, les conditions de marché sont favorables à la construction d'immeubles locatifs. En outre, le grand nombre d'ensembles de résidences pour personnes âgées nous laisse croire que, malgré le ralentissement de la construction de logements en propriété absolue, l'année 2010 s'annonce plus active, non seulement par rapport à l'an dernier, mais également par comparaison à 2008.

Grâce à la forte activité enregistrée en début d'année, le cumul annuel de la construction montre toujours une forte croissance : il a augmenté de 57 % pour la période allant de janvier à septembre et s'est chiffré à 631. Il dépasse déjà le niveau atteint pour l'ensemble de l'année 2009, c'est-à-dire 584 unités.

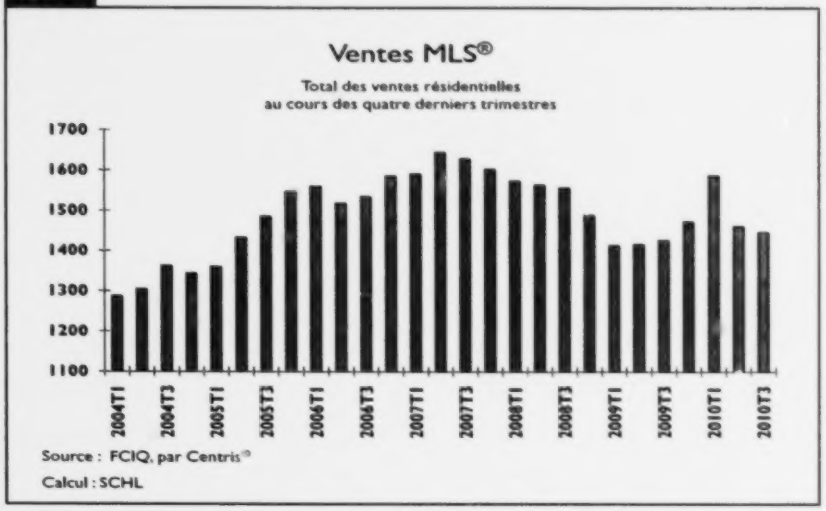
Dans les principaux centres urbains du Lac-Saint-Jean, la construction résidentielle affiche une légère reprise au troisième trimestre de 2010 par rapport à celui de l'an passé. Concernant l'activité enregistrée au cours des neuf premiers mois de l'année, les villes de Roberval, Saint-Félicien et Dolbeau-Mistassini montrent également une légère croissance. Du côté d'Alma, le démarrage d'une résidence pour personnes âgées le trimestre dernier a permis le maintien du cumul annuel à un niveau bien supérieur à l'an passé.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 32 285 mises en chantier ont été dénombrées durant les neuf premiers mois de 2010, ce qui correspond à une hausse de 23 % par rapport à la même période en 2009. Parmi les RMR du Québec, cinq ont enregistré une hausse d'activité au chapitre de la construction résidentielle : Trois Rivières (+94 %), Saguenay (+57 %), Québec (+24 %), Montréal (+21 %) et Sherbrooke (+15 %). À Gatineau, c'est plutôt une baisse qui a été observée (-10 %).

Le marché de la revente reprend du galon

Selon les plus récentes données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), le marché de la revente montre des signes de reprise. À la fin du troisième trimestre, l'écart à combler des ventes MLS® par rapport à celui de 2009 n'est plus que de 4,5 %, alors qu'il atteignait 23,4 % à la fin du trimestre précédent. Le creux de la vague est donc derrière nous. Il a fait suite à une vive demande de logements attribuable à un rattrapage et à un devancement des achats. En outre, le cumul annuel des ventes MLS® remonte la pente, car, après neuf mois, il ne lui reste plus qu'un

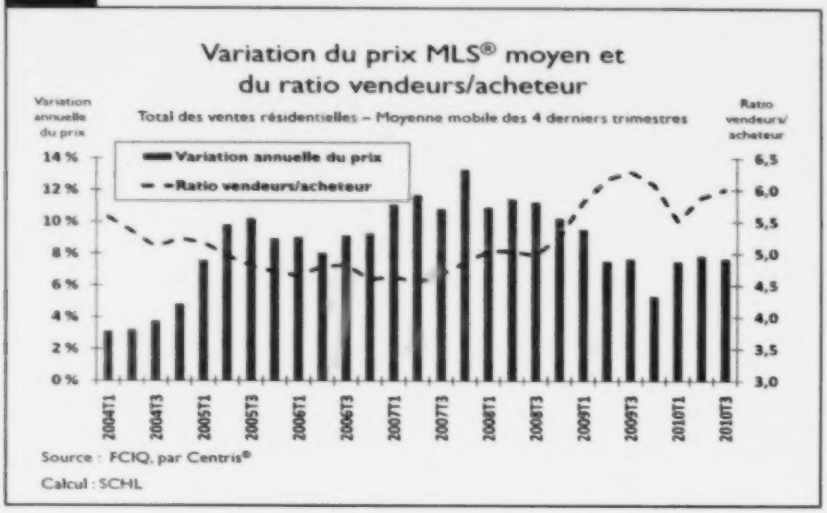
Figure 2

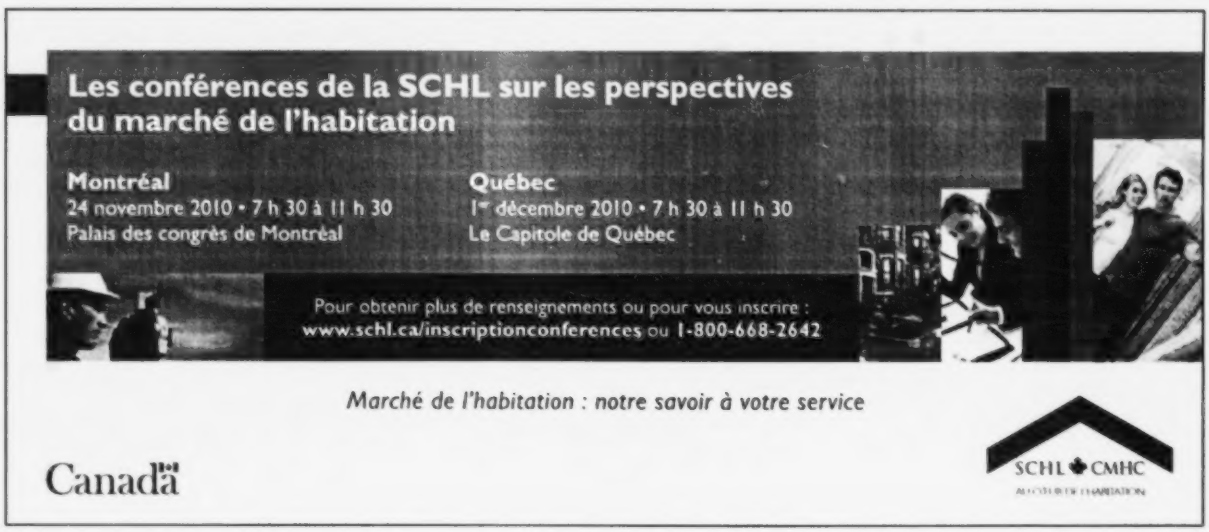


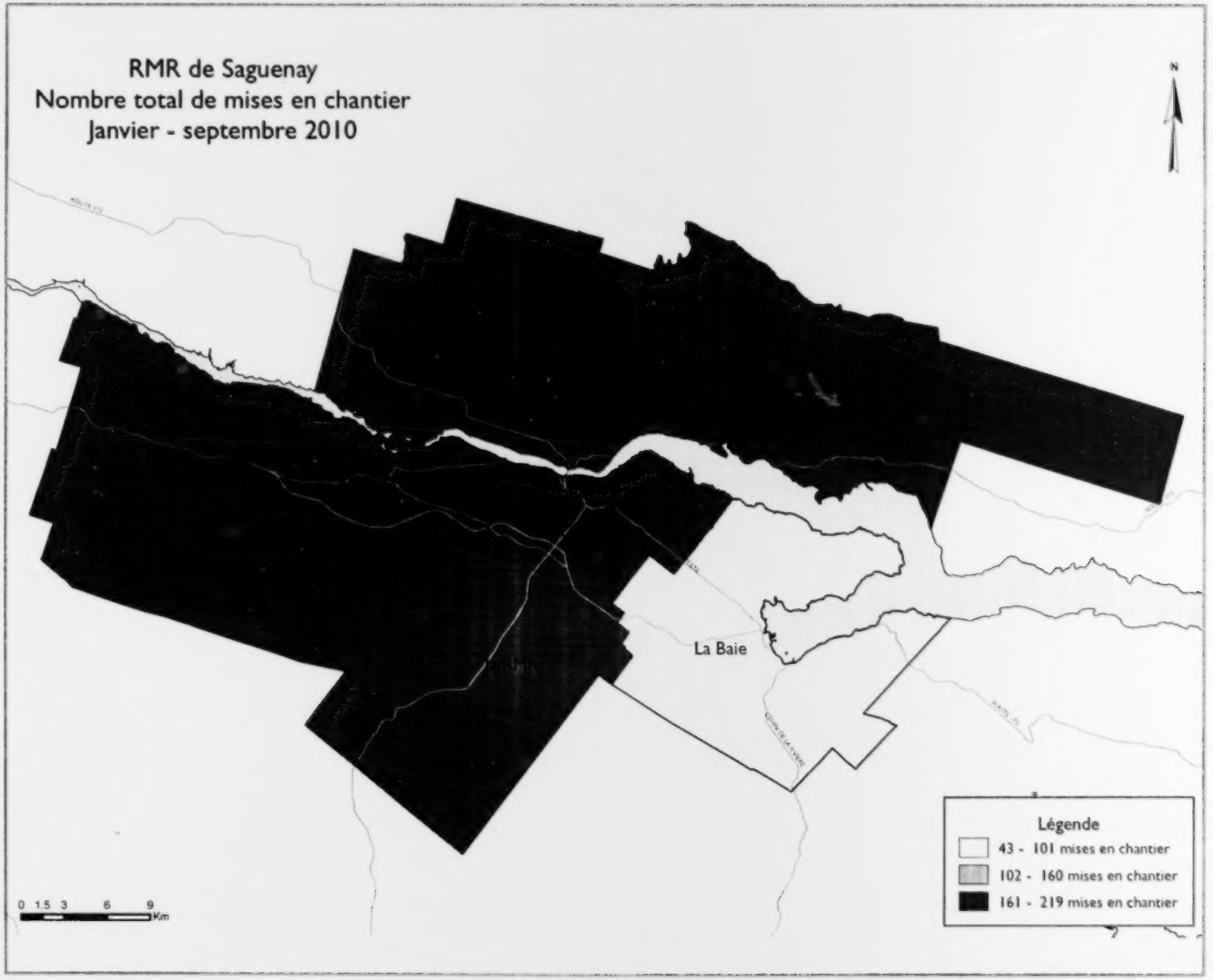
maigre écart de 2,2 % à rattraper par rapport à la même période l'an passé. Cette reprise graduelle devrait se poursuivre, puisqu'on prévoit que les taux d'intérêt demeureront faibles et que les fondamentaux qui appuient la demande de logements resteront solides.

Comme le marché est toujours à l'avantage des vendeurs, les conditions ont peu changé depuis le deuxième trimestre de 2010. Les hausses de prix enregistrées sur le marché résidentiel plus tôt cette année trouvent un écho dans les résultats cumulatifs. À la fin du troisième trimestre de 2010, la progression des prix est de 9,6 %, ce qui représente une augmentation assez importante compte tenu du fait qu'on dénombre plus de cinq vendeurs pour chaque acheteur. Étant donné que le marché devrait continuer de se détendre en fin d'année, la hausse des prix devrait se tempérer. Après trois trimestres, le prix moyen cumulatif des maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) s'élève à 168 500 $.

Figure 3






RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2010
N
La Baie
RMR
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
43 - 101 mises en chantier
102 - 160 mises en chantier
161 - 219 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Troisième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2010	117	10	10	0	0	20	0	116	273
T3 2009	123	10	30	0	0	12	0	39	214
Variation en %	-4,9	0,0	-66,7	s.o.	s.o.	66,7	s.o.	197,4	27,6
Cumul 2010	307	44	22	0	0	28	0	230	631
Cumul 2009	244	12	56	0	0	16	0	75	403
Variation en %	25,8	**	-60,7	s.o.	s.o.	75,0	s.o.	**	56,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2010	156	24	22	0	0	24	0	168	394
T3 2009	154	6	42	0	0	15	0	291	508
Variation en %	1,3	**	-47,6	s.o.	s.o.	60,0	s.o.	-42,3	-22,4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2010	119	14	20	0	0	8	0	74	235
T3 2009	99	6	14	0	0	8	0	68	195
Variation en %	20,2	133,3	42,9	s.o.	s.o.	0,0	s.o.	8,8	20,5
Cumul 2010	263	30	54	0	0	28	0	365	740
Cumul 2009	214	10	30	0	0	8	0	126	388
Variation en %	22,9	200,0	80,0	s.o.	s.o.	**	s.o.	189,7	90,7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2010	10	5	2	0	0	4	0	10	31
T3 2009	9	0	3	0	0	0	0	18	30
Variation en %	11,1	s.o.	-33,3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-44,4	3,3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2010	114	15	22	0	0	10	0	227	388
T3 2009	96	6	13	0	0	8	0	39	162
Variation en %	18,8	150,0	69,2	s.o.	s.o.	25,0	s.o.	**	139,5
Cumul 2010	262	28	51	0	0	29	0	367	737
Cumul 2009	208	10	35	0	0	8	0	79	340
Variation en %	26,0	180,0	45,7	s.o.	s.o.	**	s.o.	**	116,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T3 2010	9	4	0	0	0	20	0	12	45
T3 2009	12	2	8	0	0	0	0	23	45
Jonquière									
T3 2010	29	6	0	0	0	0	0	78	113
T3 2009	45	8	10	0	0	4	0	16	83
La Baie									
T3 2010	15	0	0	0	0	0	0	0	15
T3 2009	18	0	2	0	0	0	0	0	20
Reste de la RMR									
T3 2010	64	0	10	0	0	0	0	26	100
T3 2009	48	0	10	0	0	8	0	0	66
Saguenay (RMR)									
T3 2010	117	10	10	0	0	20	0	116	273
T3 2009	123	10	30	0	0	12	0	39	214
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T3 2010	24	10	4	0	0	24	0	45	107
T3 2009	17	2	16	0	0	3	0	272	310
Jonquière									
T3 2010	31	14	6	0	0	0	0	93	144
T3 2009	51	4	12	0	0	4	0	19	90
La Baie									
T3 2010	17	0	2	0	0	0	0	0	19
T3 2009	20	0	4	0	0	0	0	0	24
Reste de la RMR									
T3 2010	84	0	10	0	0	0	0	30	124
T3 2009	66	0	10	0	0	8	0	0	84
Saguenay (RMR)									
T3 2010	156	24	22	0	0	24	0	168	394
T3 2009	154	6	42	0	0	15	0	291	508

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T3 2010	17	8	6	0	0	4	0	43	78
T3 2009	20	0	8	0	0	4	0	20	52
Jonquière									
T3 2010	20	6	4	0	0	4	0	23	57
T3 2009	27	4	6	0	0	0	0	20	57
La Baie									
T3 2010	18	0	4	0	0	0	0	0	22
T3 2009	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Reste de la RMR									
T3 2010	64	0	6	0	0	0	0	8	78
T3 2009	37	2	0	0	0	4	0	28	71
Saguenay (RMR)									
T3 2010	119	14	20	0	0	8	0	74	235
T3 2009	99	6	14	0	0	8	0	68	195
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2010	4	5	2	0	0	1	0	6	18
T3 2009	4	0	3	0	0	0	0	16	23
Jonquière									
T3 2010	0	0	0	0	0	0	0	4	4
T3 2009	3	0	0	0	0	0	0	2	5
La Baie									
T3 2010	4	0	0	0	0	3	0	0	7
T3 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Reste de la RMR									
T3 2010	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)									
T3 2010	10	5	2	0	0	4	0	10	31
T3 2009	9	0	3	0	0	0	0	18	30

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2010	15	6	6	0	0	4	0	199	230
T3 2009	20	0	7	0	0	4	0	17	48
Jonquière									
T3 2010	21	7	6	0	0	4	0	20	58
T3 2009	24	4	6	0	0	0	0	18	52
La Baie									
T3 2010	15	0	4	0	0	2	0	0	21
T3 2009	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Reste de la RMR									
T3 2010	63	2	6	0	0	0	0	8	79
T3 2009	37	2	0	0	0	4	0	4	47
Saguenay (RMR)									
T3 2010	114	15	22	0	0	10	0	227	388
T3 2009	96	6	13	0	0	8	0	39	162

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	Variation en %
Chicoutimi	9	12	4	2	0	0	32	31	45	45	0,0
Jonquière	29	45	6	8	0	0	78	30	113	83	36,1
La Baie	15	18	0	0	0	0	0	2	15	20	-25,0
Reste de la RMR	64	48	0	0	0	0	36	18	100	66	51,5
Saguenay (RMR)	117	123	10	10	0	0	146	81	273	214	27,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Chicoutimi	43	40	18	2	0	0	100	79	161	121	33,1
Jonquière	76	80	22	8	0	0	121	42	219	130	68,5
La Baie	34	33	0	0	0	0	9	4	43	37	16,2
Reste de la RMR	154	91	4	2	0	0	50	22	208	115	80,9
Saguenay (RMR)	307	244	44	12	0	0	280	147	631	403	56,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	20	8	12	23
Jonquière	0	0	0	0	0	14	78	16
La Baie	0	0	0	0	0	2	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	10	18	26	0
Saguenay (RMR)	**0**	**0**	**0**	**0**	**30**	**42**	**116**	**39**

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	32	28	68	51
Jonquière	0	0	0	0	0	18	121	24
La Baie	0	0	0	0	6	4	3	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	12	22	38	0
Saguenay (RMR)	**0**	**0**	**0**	**0**	**50**	**72**	**230**	**75**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009
Chicoutimi	13	22	20	0	12	23	45	45
Jonquière	35	63	0	4	78	16	113	83
La Baie	15	20	0	0	0	0	15	20
Reste de la RMR	74	58	0	8	26	0	100	66
Saguenay (RMR)	137	163	20	12	116	39	273	214

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	65	70	28	0	68	51	161	121
Jonquière	98	102	0	4	121	24	219	130
La Baie	40	37	0	0	3	0	43	37
Reste de la RMR	170	103	0	12	38	0	208	115
Saguenay (RMR)	373	312	28	16	230	75	631	403

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Troisième trimestre 2010											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	Variation en %
Chicoutimi	17	20	8	0	0	0	53	32	78	52	50,0
Jonquière	20	27	6	4	0	0	31	26	57	57	0,0
La Baie	18	15	0	0	0	0	4	0	22	15	46,7
Reste de la RMR	64	37	0	2	0	0	14	32	78	71	9,9
Saguenay (RMR)	119	99	14	6	0	0	102	90	235	195	20,5

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2010											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Chicoutimi	30	44	12	2	0	0	331	58	373	104	**
Jonquière	69	62	16	6	0	0	77	38	162	106	52,8
La Baie	25	21	0	0	0	0	17	0	42	21	100,0
Reste de la RMR	139	87	2	2	0	0	22	68	163	157	3,8
Saguenay (RMR)	263	214	30	10	0	0	447	164	740	388	90,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	10	12	43	20
Jonquière	0	0	0	0	8	6	23	20
La Baie	0	0	0	0	4	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	6	4	8	28
Saguenay (RMR)	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**22**	**74**	**68**

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	0	0	0	0	32	18	299	40
Jonquière	0	0	0	0	22	12	55	26
La Baie	0	0	0	0	14	0	3	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	14	8	8	60
Saguenay (RMR)	**0**	**0**	**0**	**0**	**82**	**38**	**365**	**126**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009	T3 2010	T3 2009
Chicoutimi	31	28	4	4	43	20	78	52
Jonquière	30	37	4	0	23	20	57	57
La Baie	22	15	0	0	0	0	22	15
Reste de la RMR	70	39	0	4	8	28	78	71
Saguenay (RMR)	153	119	8	8	74	68	235	195

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2010

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009
Chicoutimi	62	60	12	4	299	40	373	104
Jonquière	99	80	8	0	55	26	162	106
La Baie	31	21	8	0	3	0	42	21
Reste de la RMR	155	93	0	4	8	60	163	157
Saguenay (RMR)	347	254	28	8	365	126	740	388

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%			
Chicoutimi													
T3 2010	5	50,0	3	30,0	1	10,0	0	0,0	1	10,0	10	192 500	209 405
T3 2009	4	26,7	3	20,0	2	13,3	3	20,0	3	20,0	15	250 000	253 800
Cumul 2010	11	47,8	6	26,1	5	21,7	0	0,0	1	4,3	23	200 000	204 317
Cumul 2009	14	37,8	11	29,7	4	10,8	5	13,5	3	8,1	37	210 000	221 973
Jonquière													
T3 2010	11	57,9	4	21,1	1	5,3	2	10,5	1	5,3	19	180 000	204 632
T3 2009	10	58,8	2	11,8	3	17,6	1	5,9	1	5,9	17	185 000	205 882
Cumul 2010	32	58,2	13	23,6	4	7,3	4	7,3	2	3,6	55	180 000	200 318
Cumul 2009	35	66,0	9	17,0	6	11,3	2	3,8	1	1,9	53	175 000	186 094
La Baie													
T3 2010	5	50,0	3	30,0	1	10,0	1	10,0	0	0,0	10	187 500	200 651
T3 2009	10	90,9	0	0,0	1	9,1	0	0,0	0	0,0	11	170 000	165 455
Cumul 2010	10	62,5	4	25,0	1	6,3	1	6,3	0	0,0	16	178 594	189 919
Cumul 2009	10	66,7	3	20,0	2	13,3	0	0,0	0	0,0	15	180 000	182 000
Reste de la RMR													
T3 2010	21	58,3	12	33,3	3	8,3	0	0,0	0	0,0	36	179 000	182 943
T3 2009	15	68,2	4	18,2	3	13,6	0	0,0	0	0,0	22	166 000	181 455
Cumul 2010	53	60,2	24	27,3	7	8,0	2	2,3	2	2,3	88	179 000	186 705
Cumul 2009	55	76,4	13	18,1	4	5,6	0	0,0	0	0,0	72	166 000	168 903
Saguenay (RMR)													
T3 2010	42	56,0	22	29,3	6	8,0	3	4,0	2	2,7	75	180 000	194 327
T3 2009	39	60,0	9	13,8	9	13,8	4	6,2	4	6,2	65	180 000	201 831
Cumul 2010	106	58,2	47	25,8	17	9,3	7	3,8	5	2,7	182	180 000	193 327
Cumul 2009	114	64,4	36	20,3	16	9,0	7	4,0	4	2,3	177	175 000	186 254

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Un changement méthodologique dans la cueillette des prix de vente a été introduit en juillet 2009.

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Troisième trimestre 2010

Sous-marché	T3 2010	T3 2009	Variation en %	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Chicoutimi	209 405	253 800	-17,5	204 317	221 973	-8,0
Jonquière	204 632	205 882	-0,6	200 318	186 094	7,6
La Baie	200 651	165 455	21,3	189 919	182 000	4,4
Reste de la RMR	182 943	181 455	0,8	186 705	168 903	10,5
Saguenay (RMR)	194 327	201 831	-3,7	193 327	186 254	3,8

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Un changement méthodologique dans la cueillette des prix de vente a été introduit en juillet 2009.

Tableau 5 : Activité MLS® RMR de Saguenay[1]

	Ventes	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes	Prix moyen ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]	4 derniers trimestres[3]	
						Prix moyen[2] ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]
UNIFAMILIALES*							
T3 2010	269	406	567	168 431	6,3	164 627	5,8
T3 2009	284	433	561	153 400	5,9	153 040	6,2
Variation en %	-5,3	-6,2	1,1	9,8	s.o.	7,6	s.o.
Cumul 2010	982	1 555	594	168 451	5,4	s.o.	s.o.
Cumul 2009	1 009	1 563	642	153 888	5,7	s.o.	s.o.
Variation en %	-2,7	-0,5	-7,5	9,5	s.o.	s.o.	s.o.
COPROPRIÉTÉS*							
T3 2010	19	n.d.	55	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
T3 2009	11	n.d.	31	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Variation en %	72,7	s.o.	78,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2010	60	n.d.	56	139 128	8,4	s.o.	s.o.
Cumul 2009	33	n.d.	37	142 452	10,2	s.o.	s.o.
Variation en %	81,8	s.o.	51,3	-2,3	s.o.	s.o.	s.o.
PLEX*							
T3 2010	31	n.d.	81	n.d.	7,9	n.d.	6,0
T3 2009	39	n.d.	77	n.d.	5,9	n.d.	5,7
Variation en %	-20,5	s.o.	5,2	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2010	131	n.d.	87	167 132	6,0	s.o.	s.o.
Cumul 2009	156	n.d.	86	147 343	5,0	s.o.	s.o.
Variation en %	-16,0	s.o.	1,0	13,4	s.o.	s.o.	s.o.
TOTAL*							
T3 2010	319	501	707	167 910	6,6	163 824	6,0
T3 2009	334	522	676	155 702	6,1	152 121	6,3
Variation en %	-4,5	-4,0	4,6	7,8	s.o.	7,7	s.o.
Cumul 2010	1 173	1 868	741	167 285	5,7	s.o.	s.o.
Cumul 2009	1 199	1 869	771	152 585	5,8	s.o.	s.o.
Variation en %	-2,2	-0,1	-3,9	9,6	s.o.	s.o.	s.o.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®.

[2] Calculs : SCHL.

[3] Moyenne pondérée des quatre derniers trimestres. Celle-ci vise à réduire les fortes variations observées d'un trimestre à l'autre et à illustrer une tendance plus claire.

n.d. : Donnée non disponible lorsque le nombre de ventes conclues est inférieur à 30.

s.o. : Sans objet

* : Se référer à la FCIQ pour obtenir les définitions. Notons que le total résidentiel inclut également des fermettes.

** : La variation observée est supérieure à 100 %.

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, (Quebec) 1997=100	IPC (Quebec) 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	163,6	111,5	69,7	8,9	61,2	725
	Février	627	5,00	5,79	164,8	112,3	69,0	9,1	60,8	726
	Mars	613	4,50	5,55	165,2	112,6	68,7	9,1	60,6	727
	Avril	596	3,90	5,25	165,3	112,7	68,3	8,8	60,0	717
	Mai	596	3,90	5,25	165,6	113,7	68,2	9,4	60,3	717
	Juin	631	3,75	5,85	165,7	114,3	68,6	9,4	60,7	722
	Juillet	631	3,75	5,85	165,7	113,8	68,9	9,7	61,2	722
	Août	631	3,75	5,85	166,0	113,9	69,5	9,0	61,2	726
	Septembre	610	3,70	5,49	166,2	113,7	70,2	8,6	61,6	726
	Octobre	630	3,80	5,84	167,1	113,6	70,8	7,6	61,4	724
	Novembre	616	3,60	5,59	167,8	114,3	71,2	7,5	61,7	719
	Décembre	610	3,60	5,49	168,0	114,0	70,8	7,3	61,3	720
2010	Janvier	610	3,60	5,49	168,1	114,0	70,3	8,0	61,3	719
	Février	604	3,60	5,39	168,5	114,2	69,6	7,9	60,6	720
	Mars	631	3,60	5,85	169,9	114,5	69,8	7,8	60,7	710
	Avril	655	3,80	6,25	169,9	114,8	70,0	7,8	60,8	712
	Mai	639	3,70	5,99	170,5	114,9	70,4	7,7	61,2	715
	Juin	633	3,60	5,89	170,7	114,8	69,9	8,1	61,1	725
	Juillet	627	3,50	5,79	170,7	114,5	70,1	8,0	61,1	723
	Août	604	3,30	5,39	171,0	114,6	69,8	8,3	61,0	726
	Septembre	604	3,30	5,39		114,8	68,8	8,5	60,3	732
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64213_2010_Q04